

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 2021/151**

Datum der Freigabe: 01.07.2021

|               |                      |             |            |
|---------------|----------------------|-------------|------------|
| Amt:          | Bauamt/Bauverwaltung | Datum:      | 01.07.2021 |
| Bearb.:       | Elke von Hoff        | Wiedervorl. |            |
| Berichterst.: | Elke von Hoff        |             |            |

| Beratungsfolge          | Termin     | Behandlung |
|-------------------------|------------|------------|
| Bauausschuss            | 09.08.2021 | öffentlich |
| Stadtvertretung Kappeln | 18.08.2021 | öffentlich |

### Abzeichnungslauf

### Betreff

Befreiungsanträge vom B-Plan Nr. 74 "Schleiterrassen" für geplante Bebauung, Südliche Marineallee 1 - 7

### Sach- und Rechtslage:

Im Baufeld WA 10 des rechtskräftigen B-Planes Nr. 74 „Schleiterrassen“ sollen ca. 24 zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden.

Per Bauvoranfrage hat der Investor mehrere Befreiungsanträge von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 74 gestellt:

1) In den Gebäuden sind übereinanderliegende Wohneinheiten geplant. Die oberen Wohneinheiten sollen teilweise durch offene Außentreppen erschlossen werden, die jedoch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

- Die Bauverwaltung empfiehlt, dieser Befreiung zuzustimmen, da es sich um geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile handelt.

2) Auf den Flachdächern der Häuser sollen einzelne Dächer als Dachterrassen ausgebildet werden. Durch die notwendigen Umwehrungen und die Treppeneinhausungen würde jedoch die zulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

- Die Bauverwaltung empfiehlt, die beantragte Befreiung zur Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe abzulehnen, da hiervon zudem eine Vorbildwirkung für das gesamte Gebiet ausgehen würde.

3) Um die Kellergeschosse besser nutzen zu können, soll jeweils auf max. einer kurzen Gebäudeseite das Gelände abgegraben werden, so dass dort bodentiefe Fenster eingebaut werden können. Gemäß Textpunkt 3.2 sind Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Fläche jedoch nur für Garagenzufahrten und für Terrassen zulässig, die unmittelbar an das Gebäude grenzen und eine Tiefe von 4,00 m nicht überschreiten.

- Die Bauverwaltung empfiehlt, die beantragte Befreiung für Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse abzulehnen, da hierdurch ein „durchlöchertes“ Gelände entstehen würde und zudem eine Vorbildwirkung für das gesamte Gebiet ausgehen würde.

4) Die beantragte Befreiung zur Errichtung der Stellplätze außerhalb der Baufelder ist nicht mehr notwendig, da mit der 3. B-Plan-Änderung, die voraussichtlich im August oder September rechtskräftig wird, die bisherige B-Plan-Festsetzung entsprechend geändert wird.

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA                       NEIN

**Umweltauswirkungen:**

JA                       NEIN

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt / Die Stadtvertretung beschließt wie folgt über die beantragten Befreiungen vom B-Plan Nr. 74 „Schleiterrassen“ zur Bauvoranfrage im Baufeld 10, Südliche Marineallee 1-7:

- 1) Der Befreiung zur Errichtung von offenen Außentreppen außerhalb der Baugrenzen zur Erschließung der Obergeschosse wird zugestimmt.
- 2) Eine Befreiung zur Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe wird abgelehnt, da die Grundzüge der Planung berührt werden und zudem eine Vorbildwirkung für das gesamte Gebiet davon ausgehen würde.
- 3) Eine Befreiung für Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse wird abgelehnt, da hierdurch ein „durchlöchertes“ Gelände entstehen würde und zudem eine Vorbildwirkung für das gesamte Gebiet davon ausgehen würde.

**Anlagen:**

Befreiungsanträge mit Lageplan + Zeichnungen